# **BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Ide Bisnis**

Kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan adalah papan. Papan disini diartikan sebagai tempat tinggal. Tempat tinggal sangat dibutuhkan untuk berlindung dari berbagai macam cuaca dan bahaya. Saat ini untuk mendapatkan tempat tinggal sangat sulit karena harga properti sangatlah tinggi. Atas dasar ini, Teluk Asri membuat rumah dengan harga terjangkau untuk menjangkau masyarakat menengah yang kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal.

Proposal usaha Teluk Asri ini dibuat atas dasar hal yang sudah dijelaskan diatas. Bahwa saat ini, tempat tinggal sangatlah dibutuhkan. Sudah banyak usaha sejenis ini namun potensi untuk ini tidaklah hilang. Teluk Asri membuat properti rumah menengah tipe *town house* seperti rumah tipe 62/45. Properti berfungsi tidak hanya untuk kebutuhan primer saja tetapi juga sebagai investasi jangka panjang.

Tanah dan bangunan semakin lama akan semakin naik harganya. Teluk Asri memberi kesempatan untuk masyarakat menengah maupun pasangan yang baru menikah untuk mempunyai rumah yang layak baik dari segi kualitas bangunan, desain rumah, dan lingkungan perumahan yang tidak kalah dengan pengembang-pengembang rumah mewah.

1. **Gambaran Usaha**
2. Tujuan dalam memilih bidang usaha Teluk Asri adalah
3. Menawarkan properti yang moderen dan minimalis dengan harga yang terjangkau
4. Mengajak masyarakat untuk mempunyai rumah sendiri sekaligus berinvestasi
5. Membuka lapangan kerja baru. Dengan adanya Teluk Asri ini diharapkan dapat memberikan lapangan pekerjaan baru di daerah tersebut. Hal ini akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, taraf hidup, dan status sosial yang lebih baik daripada sebelumnya. Bisnis ini akan memberikan pengalaman kerja yang baik serta pelajaran menumbuhkan moral dan *attitude* yang baik
6. Sebagai pedoman atau ideologi untuk menjalankan bisnis agar bisnis berjalan dengan lebih terarah
7. Visi

Semua organisasi maupun instansi dalam dunia bisnis pasti mempunyai visi untuk nantinya akan mendukung pernyataan misi dan tujuan perusahaan. Persepsi visi yang baik akan membawa perusahaan ke arah yang sudah direncanakan dan sesuai dengan tujuan bersama. Menurut Ireland, Hoskisson, dan Hitt (2011:17), “*Vision is a picture of what the firm wants to be and, in broad terms, what it wants to ultimately achieve”*, karena itu visi merupakan pernyataan dari apa yang perusahaan ingin capai. Visi juga dapat dikatakan sebagai sesuatu yang sangat dibutuhkan untuk organisasi demi menjamin kesuksesan dan kelestarian organisasi/perusahaan jangka panjang. Dengan kata lain dapat diekspresikan visi merupakan ‘*want* *to* *be’* dari perkumpulan, perusahaan ataupun organisasi. Visi dari Teluk Asri adalah “Menyediakan Hunian yang Nyaman dan Aman dengan Konsep *Stylish* dan Minimalis dengan Harga yang Terjangkau”.

1. Misi

Pernyataan misi adalah langkah untuk mendukung tercapainya suatu visi dari sebuah perusahaan, organisasi, ataupun instansi manapun. Menurut Ireland, Hoskisson, dan Hitt (2011:18), “*A mission specifies the business or businesses in which the firm intends to compete and the customers it intends to serve”*. Maka misi Teluk Asri adalah sebagai berikut

a. Membantu masyarakat menengah mempunyai rumah sendiri

b. Menghadirkan hunian yang aman serta nyaman

c. Membuat konsep perumahan yang moderen dan minimalis

d. Menumbuhkan perekonomian di daerah Teluk Asri berdiri

e. Memberikan konsumen investasi yang menjanjikan

f. Memberikan kesejahteraan bagi rekan bisnis yang terkait

1. Tujuan Perusahaan

Pernyataan visi dan misi perusahaan adalah untuk mendukung tujuan perusahaan yang akan dicapai. Tujuan dibagi menjadi dua jenis, pertama adalah tujuan jangka panjang dan kedua adalah tujuan jangka pendek. Tujuan jangka pendek adalah tujuan perusahaan dalam waktu dekat agar perusahaan dapat melakukan aktivitas dengan efektif dan efisien. Tujuan jangka pendek Teluk Asri sebagai berikut

1. Membangun *brand image* Teluk Asri kepada konsumen
2. Memberikan kepuasan pelanggan dengan produk yang dihasilkan Teluk Asri
3. Bisnis berjalan secara efektif dan efisien

Tujuan jangka panjang adalah tujuan perusahaan dalam waktu lama, biasanya untuk lima tahun yang akan datang dan selebihnya. Perusahaan harus memiliki tujuan jangka panjang untuk dapat terus bertahan dan eksis dalam pasar bisnis yang terkait. Butuh strategi dan *planning* yang baik agar tujuan jangka panjang perusahaan dapat tercapai. Berikut adalah tujuan jangka panjang Teluk Asri

1. Menguasai pangsa pasar usaha sejenis
2. Berkembang dan memiliki properti yang lebih banyak
3. Menjadi usaha properti yang bonafit dan terpercaya
4. Melakukan inovasi-inovasi seiring perubahan jaman dan selera konsumen
5. **Besarnya Peluang Bisnis**

Teluk Asri ini sendiri memiliki prospek bisnis ke depannya karena seperti yang sudah dibahas pada poin A dan B, mayoritas masyarakat menengah sulit memiliki rumah karena harga properti sangatlah mahal. Peluang ini sangat bagus karena jarang *developer* yang bermain disektor ini. Rumah yang akan dibangun adalah rumah tipe 62/45. Rumah ini akan banyak diminati masyarakat menengah yang ingin memiliki rumah sendiri.

Peluang dari Teluk Asri terletak pada lokasi yang strategis dan harganya kompetitif. Konsep rumah *stylist* dan moderen. Jika dibandingan dengan para pesaing seperti Sukaati *Residences*, dan *Cluster River Garden*, Teluk Asri memiliki konsep yang berbeda dengan para pesaing tersebut. Berikut adalah proyeksi penduduk tahun 2010 sampai dengan 2016 di wilayah Karawang

**Tabel 1.1**

**Proyeksi Penduduk Tahun 2010 – 2016 Wilayah Karawang**

Sumber:

*[https://jabar.bps.go.id/dynamictable/2016/10/06/15/proyeksi-jumlahpenduduk](https://jabar.bps.go.id/dynamictable/2016/10/06/15/proyeksi-jumlah-penduduk provinsi-jawa-barat-2010-2016.html)*

*[provinsi-jawa-barat-2010-2016.html](https://jabar.bps.go.id/dynamictable/2016/10/06/15/proyeksi-jumlah-penduduk provinsi-jawa-barat-2010-2016.html)*, (diakses pada Februari 2019)

Tabel 1.1 menjelaskan bahwa penduduk Karawang selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya. Tahun 2010 sampai dengan tahun 2016 jumlah penduduk Karawang mengalami kenaikan 151.293 jiwa atau sebesar 6,6%. Angka ini menunjukkan bahwa bisnis properti Teluk Asri layak untuk dijalankan. Selain itu, faktor pernikahan sangat mempengaruhi jalannya bisnis properti yang ada di Indonesia. Rumah tangga adalah konsumen utama dalam bisnis ini. Berikut adalah data jumlah nikah yang ada di Indonesia

**Tabel 1.2**

**Data Jumlah Nikah Tahun 2012 – 2015**



Sumber: [*https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/893*](https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/893), (diakses Februari 2019)

Tabel 1.2 menjelaskan pada tahun 2012 sampai dengan 2015 jumlah pernikahan mengalami kenaikan sampai dengan 2013 sedangkan pada tahun 2014 dan 2015 mengalami penurunan. Kenaikan dan penurunan ini tidak terlalu berpengaruh secara signifikan terhadap bisnis properti. Meskipun mengalami penuruan bisnis properti tetap layak karena tempat tinggal adalah kebutuhan primer manusia. Berikut adalah data jumlah penduduk menurut usia tahun 2006 yang dapat dilihat di Tabel 1.3 di halaman 6

**Tabel 1.3**

**Data Jumlah Penduduk Menurut Usia Tahun 2016**

Sumber: *https://karawangkab.bps.go.id/dynamictable/2018/07/24/44/jumlah-penduduk*

*menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kabupaten-karawang-*

*2016.html* (diakses Februari 2019)

Tabel 1.3 menjelaskan bahwa usia pernikahan yang layak adalah usia 20 tahun sampai 65 tahun ke atas. Jumlah penduduk usia layak nikah sebesar 1.470.008 jiwa. Diasumsikan jika setiap rumah tangga memiliki 1 orang suami dan 1 orang istri berarti ada 735.004 pasang keluarga. Jumlah ini menjadi potensi bagi Teluk Asri untuk mendapatkan pelanggan. Atas dasar ini, bahwa bisnis properti Teluk Asri layak dijalankan. Faktor terakhir untuk menentukan peluang bisnis properti adalah seberapa besar upah masyarakat di tempat berdirinya Teluk Asri karena faktor ini adalah sebagai penentu daya beli dari suatu produk. Berikut adalah data upah minimum kerja Karawang dan Jakarta yang dapat dilihat pada Tabel 1.4 dan 1.5 di halaman 7

**Tabel 1.4**

**Data Upah Minimum Kerja (UMK) Karawang Tahun 2015 – 2019**

Sumber: *http://www.gajiumr.com/gaji-umk kabupaten-karawang/* (diakses Februari

2019)

**Tabel 1.5**

**Data Upah Minimum Kerja (UMK) Jakarta Tahun 2015 – 2019**

Sumber: *http://www.gajiumr.com/umr-jakarta/* (diakses Februari 2019)

Tabel 1.4 dan 1.5 menunjukkan UMK Karawang mengalami kenaikan dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019. Setiap tahunnya mengalami kenaikan rata-rata sekitar 8,57%. Pendapatan UMK di Karawang lebih tinggi daripada UMK di Jakarta. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian masyarakat karawang mampu membeli properti Teluk Asri.

1. **Kebutuhan Dana**

Merealisasikan sebuah bisnis membutuhkan dana yang cukup untuk dapat berjalan sebagaimana mestinya. Kebutuhan dana adalah hal yang sangat utama bagi awal pendirian usaha. Modal usaha sangat diperlukan untuk menjalankan bisnis agar berjalan efektif dan efisien. Modal dibagi atas tiga jenis, yang pertama adalah modal pribadi, kedua adalah modal pinjaman, dan terakhir adalah hibah. Kebutuhan dana yang dibutuhkan Teluk Asri barasal dari konsumen dan bank. Khusus untuk investasi tanah di awal dana berasal dari pinjaman orang tua. Berikut adalah kebutuhan dana yang diperlukan Teluk Asri

**Tabel 1.6**

**Kebutuhan Dana Teluk Asri**



1 1

Sumber: *Teluk Asri*